



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
**54/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

DEBITORE:  
[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:  
IVG di Lucca

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Kostner**

CF: KSTSFN67P06E715X

con studio in LUCCA (LU) VIA GUIDICCIONI TRAV. I N.24 - SAN CONCORDIO

telefono: 0583582214

fax: 0583319476

email: studio\_kostner@tin.it

PEC: stefano.kostner@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Stefano Kostner  
Pagina 1 di 68



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a PORCARI via Romana Ovest 54, della superficie commerciale di 310,10 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])  
Fabbricato unifamiliare per abitazione elevato in gran parte al piano terra e in parte su due piani, corredato di circostante resede recintata, con accesso dalla via pubblica tramite cancello carrabile arretrato di circa 2,70 ml dal limite stradale. La resede in parte è pavimentata per il transito e la sosta di mezzi nonché come percorso pedonale, in parte è destinata a giardino; sul retro si eleva manufatto ad uso garage e ripostiglio. Il tutto sito in Comune di Porcari, lungo la via Romana Ovest al civico n.54 in posizione semiperiferica in zona a prevalente destinazione residenziale. L'abitazione, oggetto di contratto di locazione, appare non abitata e oggetto di lavori edilizi di manutenzione non ancora completati.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 733 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, intestato a [REDACTED]

La planimetria in atti differisce dallo stato dei luoghi per alcune differenze al piano terra quali diversa posizione di una parete nell'ingresso, mancata rappresentazione del caminetto nel soggiorno, alcune differenze nella rampa di scale che conduce al piano soffitta nonché mancata rappresentazione della porzione di sottotetto con altezza maggiore di ml.1,50, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese, una pratica Docfa con una nuova planimetria catastale.

- foglio 3 particella 733 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, intestato a [REDACTED]

Coerenze: la proprietà confina nel complesso con via Romana Ovest, mappale 1520, mappale 1476, mappale 1455, mappale 765, s.s.a.

La planimetria in atti corrisponde allo stato di fatto. L'abitazione (sub.5) e il garage (sub.6) sono corredati di resede circostante censita con il mappale 733 sub.4, bene comune non censibile comune ai sub. 5 e 6. Ai fini della continuità storica catastale le particelle 733 sub.4, 733 sub.5 e 733 sub.6 sono derivate dalla soppressione per frazionamento delle particelle 733 sub.3 e 733 sub.501; la particella 733 sub.3 è derivata quale unità afferente, la particella 733 sub.501 è derivata dalla soppressione della particella 733 sub.2 a sua volta derivata dalla soppressione per fusione delle particelle 733 e 874.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,10 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Stefano Kostner  
Pagina 2 di 68



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.581,25  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 123.665,00  
Data della valutazione: 30/11/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/01/2022, registrato il 13/01/2022 a Lucca ai nn. 000137 - serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Il contratto è stato stipulato dai comproprietari non esegutati e decorre dal 15/01/2022 sino al 14/01/2026 e si intenderà rinnovato tacitamente per altri 4 anni salvo il caso in cui, al termine dei primi 4 anni, il locatore non intendesse adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso opere di cui all'art.3 della legge, ; la dichiarazione motivata di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza dovrà essere comunicata al conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza il contratto si intende rinnovato alle medesime condizioni se non comunica le proprie intenzioni con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Si fa rilevare che , come riportato nel contratto, di cui si allega copia, al punto 2 OGGETTO è riportato che i comproprietari dell'immobile locatori concedono in locazione al conduttore la quale "accetta per sè, i diritti immobiliari a loro spettanti sull'unità abitativa sita in Comune di Porcari(LU), via Romana Ovest n.54...." ; da tale dicitura sembra emergere che i comproprietari hanno locato l'immobile limitatamente ai propri diritti.

Si segnala che durante l'ultimo sopralluogo si è accertato che l'immobile non risulta ancora abitato (sembra siano in corso alcuni lavori di ordinaria manutenzione e modifica impianti).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 06/09/2004 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 68480/20722 di repertorio, iscritta il 14/09/2004 a Lucca ai nn. 3898 part., a favore di [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

ipoteca giudiziale, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2492/1 di repertorio, iscritta il 22/12/2016 a Lucca ai nn. 2817 part., a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

ipoteca giudiziale, stipulata il 22/05/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 924 di repertorio, iscritta il 06/06/2017 a Lucca ai nn. 1271 part., a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

ipoteca giudiziale, stipulata il 24/04/2017 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 2099 di repertorio,

iscritta il 14/09/2017 a Lucca ai nn. 2105 part., a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di verbale UNEP presso Tribunale di Lucca ai nn. 571 di repertorio, trascritta il 14/03/2018 a Lucca ai nn. 2910 part., a favore di [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

In merito al fabbricato di servizio (rimessa - sub. 6) si ritiene realizzato in assenza titolo edilizio e non regolarizzabile, in quanto in contrasto con le prescrizioni previste dal vigente R.U. e dalla normativa urbanistica, in particolare è ubicato a distanza minore di ml 10,00 dal fabbricato principale (in contrasto con la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68), per una descrizione di dettaglio si rimanda a quando evidenziato nel capitolo "verifica conformità edilizia". In considerazione di quanto sopra esposto, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese con un intervento di messa in pristino con la demolizione del fabbricato accessorio (rimessa - sub. 6). Tale manufatto non è stato considerato nella quantificazione del valore del lotto e il costo di demolizione, che è stato quantificato indicativamente in circa € 6.000,00, è stato detratto dal valore complessivo stimato per il lotto.

In merito ai costi di regolazione edilizia e catastale quantificati e descritti nei relativi capitoli, ai fini della determinazione del valore, sono stati imputati per la quota di 1/2 corrispondente ai diritti di proprietà dell'esecutato. Trattandosi però di costi di regolarizzazione che sono "solidali" tra i comproprietari del bene, l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a sostenerli per intero.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione notarile presente in atti e dalle visure ipotecarie svolte risulta che : al dante causa dell'esecutato [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di divisione e per successione di [REDACTED] i cui estremi sono sotto riportati; in merito alle denunce di successione di [REDACTED] si fa rilevare che i relativi estremi di registrazione sono quelli riportati nella relazione notarile ma dalle visure ipotecarie svolte tali successioni non risultano trascritte, inoltre non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] per i beni in oggetto.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2004), con atto stipulato il 06/09/2004 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 68479 di repertorio, trascritto il 14/09/2004 a Lucca ai nn. 10240 part.  
Acquisto da [REDACTED]

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1962 fino al 01/10/1993), con atto stipulato il 30/10/1962 a firma di Notaio Raffaele Manfredini ai nn. 22569 di repertorio, trascritto il 21/11/1962 a Lucca ai nn. 6310 part..  
Provenienza della particella 733 del Catasto Terreni

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1962 fino al 30/10/2000), con atto stipulato il 30/10/1962 a firma di Notaio Raffaele Manfredini ai nn. 22569 di repertorio, trascritto il 21/11/1962 a Lucca ai nn. 6310 part..  
Provenienza della particella 733 del Catasto Terreni

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1993 fino al 30/10/2000), registrato il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] vol. [REDACTED].  
Denuncia di successione di [REDACTED] a cui sono seguite successive successioni integrative n. [REDACTED] e n. [REDACTED] del vol. [REDACTED] registrate a [REDACTED] il [REDACTED]. Si tratta della provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3. Si fa rilevare che con atti del Notaio Marco Regni del 07.06.2006 rep.n.196042 e del 14.06.2006 rep.n.196163 risulta trascritta relativamente ad altri immobili l'accettazione tacita della presente eredità rispettivamente in data 16.06.2006 al n. part.7686 e in data 11.07.2006 al n. 8937 part.

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1993 fino al 06/09/2004), registrato il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] vol. [REDACTED].  
Denuncia di successione di [REDACTED] a cui sono seguite successive successioni integrative n. [REDACTED] e n. [REDACTED] del vol. [REDACTED] registrate a [REDACTED] il [REDACTED]. Si tratta della provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3. Si fa rilevare che con atti del Notaio Marco Regni del 07.06.2006 rep.n.196042 e del 14.06.2006 rep.n.196163 risulta trascritta relativamente ad altri immobili l'accettazione tacita della presente eredità rispettivamente in data 16.06.2006 al n. part.7686 e in data 11.07.2006 al n. 8937 part.

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 01/10/1993 fino al 30/10/2000), registrato il 25/03/1994 a Lucca ai nn. 91 vol.1424.  
Denuncia di successione di [REDACTED] a cui sono seguite successive successioni integrative n. [REDACTED] e n. [REDACTED] del vol. [REDACTED] registrate a [REDACTED] il [REDACTED]. Si tratta della provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3. Si fa rilevare che con atti del Notaio Marco Regni del 07.06.2006 rep.n.196042 e del 14.06.2006 rep.n.196163 risulta trascritta relativamente ad altri immobili l'accettazione tacita della presente eredità rispettivamente in data 16.06.2006 al n. part.7686 e in data 11.07.2006 al n. 8937 part.

[REDACTED] in forza di atto di divisione (dal 30/10/2000 fino al 06/09/2004), con atto stipulato il 30/10/2000 a firma di Notaio Massimo Barsanti ai nn. 62642 di repertorio, trascritto il 02/11/2000 a Lucca ai nn. 10922 part..  
Atto di divisione stipulato con [REDACTED] provenienza delle originarie particelle 733 sub.501 e 733 sub.3.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Verifica Conformità Edilizia-Urbanistica

#### Elenco Atti autorizzativi

- **Licenza Edilizia n. 42 del 1963** avente per oggetto " la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da edificare in Porcari, Via Romana Ovest, località " [REDACTED] ". Il progetto prevedeva la realizzazione di una villetta monofamiliare elevata ad un piano, della superficie di mq 150,70 + 49,05 e di un volume di mc 629,32 ;
- **Agibilità del 1964**, a seguito del sopralluogo dell'ufficiale sanitario con Nulla Osta del 4-12-1964. Si precisa che tale documento non è stato trovato presso gli archivi Comunali, ma è stato fornito allo scrivente dal tecnico che ha seguito le verifiche di conformità per l'acquisto dei diritti di 1/2 del fabbricato, nel documento non vi è riferimento al numero della Licenza



Edilizia, ma il contenuto del documento è compatibile con le caratteristiche del fabbricato in oggetto (5 vani + garage). Si precisa che dopo le modifiche e ampliamenti che ha subito nel tempo l'immobile si ritiene necessari di una nuova certificazione di agibilità:

- **Concessione Edilizia n. 101 del 1978** (pratica edilizia n. 101 del 1978 - prot. 4832 del 06.07.1978) avente per oggetto "mansarda a fabbricato per abitazione". Comunicazione di inizio lavori prot. 8397 del 11.12.1978. Nella relazione tecnica, oltre all'ampliamento della mansarda si fa riferimento anche alla realizzazione di una tettoia sul retro con 2 pilastri a faccia vista e tetto in legno. Dall'esame degli elaborati grafici si notano anche alcune modifiche alla distribuzione del piano terreno sul retro del fabbricato. Si fa rilevare che lo stato attuale descritto in questa pratica edilizia differisce in parte con quanto autorizzato nella Licenza Edilizia precedente, come meglio specificato in seguito;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria 287 del 1995** di cui alla Domanda di Condono Edilizio L. 47/85 P.E. 326 del 1986 (prot. 3740 del 29.03.1986), avente per oggetto "Modello C01, opere non valutabili in termini di superficie e di volume". Nella relazione tecnica allegata si fa riferimento a lavori realizzati in difformità alla L.E. 101 del 1978, " ... in fase di esecuzione dei lavori sono state apportate alcune modifiche consistenti nella diversa realizzazione di alcune aperture esterne; piccole modifiche distributive all'interno. ";
- **Pratica Edilizia 466 del 1986** - ARCHIVIATA (prot. 4695 del 21.04.1986) avente per oggetto "sopraelevazione". La pratica ha avuto parere NEGATIVO in quanto in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio e Norme Generali di Intervento;
- **Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 645 del 1986** - (prot. 6040 del 23.05.1986) avente per oggetto "opere interne". Nella relazione si fa riferimento al foglio 3 mappale 733, si elencano gli interventi previsti "sostituzione della attuale moquette nella zona notte (camere disimpegno e studio) con un nuovo pavimento in parquet di legno; ripresa parziale degli intonaci interni e conseguente tinteggiatura; rifacimento parziale dell'impianto termico esistente con la sostituzione di alcune tubazioni" ;
- **Autorizzazione Edilizia n. 99 del 11.09.1986**, Pratica Edilizia P.E. 647 del 1986 - (prot. 6097 del 24.05.1986) avente per oggetto "Manutenzione Straordinaria". Nella relazione tecnica si descrivono i seguenti interventi "sostituzione degli attuali avvolgibili in legno a protezione degli infissi esterni, con persiane "alla Fiorentina" sempre in legno verniciate; rifacimento dei vialetti esterni con parziale posa in opera di pietra e mattonelle in cotto, sia sul fronte est sia sul fronte ovest del fabbricato; sostituzione degli attuali canali e discendenti in lamiera verniciata con nuovi canali e discendenti in rame; ripresa parziale dell'intonaco esterno e conseguente tinteggiatura; ripassatura del tetto, tinteggiatura e ripresa dell'intonaco esterno ed interno; realizzazione di una parete divisoria in mattoni forati a sei fori e modifica di un'apertura esterna al piccolo manufatto ad uso rimessa poco discosto sul lato di levante del fabbricato principale. " ;
- **Autorizzazione Edilizia n. 43 del 1987, Pratica Edilizia 391 del 1988** (prot. 12135 del 20.10.1988) avente per oggetto "muro di contenimento e recinzione" aventi ad oggetto i mappali 1170, 733 e 360 di questi solo uno è il mappale oggetto di procedura è il mappale 733. Fatte alcune verifiche catastali risulterebbe che questo intervento dovrebbe avere avuto come oggetto la realizzazione del muro di contenimento/recinzione del terreno posto sul confine a monte del lotto oggetto di stima;
- **Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 336 del 1989** - (prot. 12889 del 14.10.1989) avente per oggetto "demolizione di un muro in muratura di mattoni doppio UNI e realizzazione di nr. 2 pareti divisorie in mattoni forati a sei fori al piano mansardato per la realizzazione di un ripostiglio";



### DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Vigente l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 11 "B/I Aree residenziali sature" (mappale 3/733 superficie di 1173 mq - superficie catastale mq 1198).

VINCOLI: dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porcari, non pare che sul lotto vi siano particolari vincoli.

- o Tavola QP.G-01 - Classe pericolosità Geomorfologica G1 BASSA;
- o Tavola QP.G-02 - Classe pericolosità Idraulica I1 BASSA;
- o Tavola QP.G-05 - Grado di vulnerabilità degli acquiferi M Medio;

### Verifica conformità Edilizia-Urbanistica

Per la verifica della conformità Edilizia delle unità immobiliari oggetto della procedura lo scrivente ha eseguito un confronto tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato. In merito allo stato autorizzato, sono stati presi a riferimento gli elaborati grafici di tutte le pratiche autorizzative elencate in precedenza.

*In merito alle conclusioni riportate in appresso, si ritiene opportuno far rilevare, che in relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alle tolleranze di costruzione del 2% previste dalla normativa attuale, e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto, le misure rilevate dallo scrivente sono comunque affette da approssimazione.*

### Si ritiene necessario evidenziare alcune discrepanze rilevate dall'esame degli atti autorizzativi:

**Licenza Edilizia n. 42 del 1963.** Il progetto prevedeva la realizzazione di una villetta monofamiliare elevata ad un piano, con fabbricato accessorio poco distante collegato da porticato, della superficie complessiva di mq 150,70 + 49,05 (escluso superficie portico) e di un volume di mc 629,32;

### Concessione Edilizia n. 101 del 1978

Si fa rilevare che la tavola che rappresenta lo "stato attuale" nella C.E. è diversa dallo "stato di progetto" rappresentato nella Licenza Edilizia 42 del 1963, dal confronto tra i due atti autorizzativi si rileva indicativamente che:

- o Sul lato nord del fabbricato, il portico previsto in progetto nella L.E. 42/63 (della superficie di circa 45 mq) è stato modificato, tamponato e trasformato in locali abitabili;
- o le dimensioni del fabbricato principale sono leggermente maggiori di quanto autorizzato con la citata L.E. (in particolare il lato sud del fabbricato è leggermente più lungo di circa 90 cm, tale lato fronteggia a distanza di ml 3.14 altro fabbricato di terzi);
- o parte del fabbricato di servizio posto sul retro, previsto in progetto nella L.E. 42/63, non è stato realizzato;
- o nella C.E. 101, sulla porzione nord del fabbricato principale, al piano primo era rappresentato un locale sottotetto soffitta (che aveva altezza interna variabile da ml 1,40 in gronda a circa ml 2,05 in colmo), con ampia terrazza al piano primo, il tutto con accesso da scala esterna, tale sottotetto non si ritiene autorizzato in quanto non rappresentato nella L.E. n. 42;
- o nello "stato attuale" della C.E. n. 101, sul prospetto principale è rappresentato un portico (rilevato in loco), che non risulta autorizzato con la L.E. 42, sono inoltre rappresentate alcune modifiche del piano terreno;
- o nella C.E. 101, nell'elaborato grafico dello "stato attuale", sul retro del lotto viene rappresentato un secondo fabbricato destinato a rimessa (fabbricato B - sub. 6), tale fabbricato si ritiene realizzato senza titolo, in quanto non era presente nella citata L.E. 42 e non è stato reperito altro permesso che lo autorizzi in modo esplicito. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che sia stato rappresentato nella tavola dello "stato attuale" della C.E. 101 non lo rende autorizzato. Si precisa che le dimensioni esterne in pianta rilevate



differiscono leggermente da quanto riportato nella C.E., le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, mentre l'altezza in gronda risulta difforme (misura rilevata circa ml 3,00, altezza indicata nella C.E. 101 ml 2,60 --- mentre nel Condono Edilizio è indicata una altezza di ml 2,98);

- o Il sottotetto, che sovrasta gran parte dell'abitazione, è stato realizzato più alto di quanto previsto in progetto nella L.E. 42, in particolare : è stata aumentata la pendenza delle falde (la pendenza di progetto delle falde era molto limitata, circa il 15%, adatta per un manto di copertura in lastre e non per un classico tetto in tegole di laterizio come quello realizzato); è stata aumentata l'altezza interna in gronda (attualmente è circa 30-40 cm, nel progetto originario si rileva graficamente una altezza di circa 15 cm); si è rilevata una altezza in colmo interna variabile da circa ml 2,05 a circa ml 2,40, contro una altezza in colmo autorizzata nella L.E. 42 di ml 0,90 ;
- o le caratteristiche dei fabbricati indicati nel citato "stato attuale" della C.E. 101 sono, la superficie coperta del fabbricato B mq. 39,67, la superficie coperta del fabbricato principale è mq 231,50 , con una superficie coperta complessiva di 271,17 mq – volume fabbricato B mc 103,14 , volume fabbricato A mc 827,00, volume complessivo 930,14 mq --- di contro i dati indicati nella L.E. 42 erano: volume complessivo di mc. 629,39; superficie coperta complessiva di mq 199,75, escluso portico;

Nello stato di progetto della C.E. 101 erano previsti i seguenti interventi: ristrutturazione e ampliamento della citata soffitta presente sulla porzione nord del fabbricato principale, con realizzazione di una mansarda che andava ad occupare tutta la zona a terrazzo, con aumento di volume e di superficie utile; leggere modifiche distributive interne; realizzazione di portico sul retro del fabbricato principale; modifiche interne al fabbricato principale e alla rimessa posta sul retro (fabbricato B - sub. 6), mantenendo invariata la superficie coperta. La superficie coperta di progetto del fabbricato principale non viene modificata, tranne la realizzazione del citato portico sul retro, il volume del fabbricato principale viene incrementato da mc 827,00 a mc 931,80 (con la realizzazione della mansarda), con un volume complessivo di progetto di mc 1.034,94 (fabbricato A + fabbricato B); il volume e la superficie di progetto del fabbricato B non vengono modificati;

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Porcari, è stata rintracciata la vecchia mappa che individuava la perimetrazione dei centri abitati al 1967 (che fa riferimento alla legge 765 del 06.08.1965), eseguendo una sovrapposizione sommaria con la mappa catastale, considerate le incertezze insite nella rappresentazione grafica, sembra che il fabbricato principale ricada all'interno della perimetrazione del centro abitato al 1967, mentre il fabbricato di servizio (fabbricato B) posto sul retro sembra che ricada esternamente alla perimetrazione dei centri abitati. In considerazione di quanto sopra esposto, ove si riuscisse a provare che il citato fabbricato di servizio sia stato edificato prima del primo settembre del 1967, allora tale manufatto potrebbe essere considerato regolare, in caso contrario è da ritenersi abusivo. Per ricostruire la data di realizzazione lo scrivente ha eseguito varie ricerche presso gli archivi fotografici della Regione Toscana e della Provincia, per verificare la presenza di foto aeree della zona, nel periodo di interesse esistono solo due voli con relative foto, uno del 1965 e uno del 1975. Dall'esame delle foto aeree del 1965, si rileva che parte delle modifiche sul fabbricato principale sembrava fossero già state realizzate, mentre non risulta presente il citato fabbricato a rimessa (sub. 6) posto sul retro e distaccato dal fabbricato principale. Alla data del volo del 1975, il fabbricato a rimessa era presente e, a seguito di un sommario esame visivo, sembra che anche lo stato del fabbricato principale fosse sostanzialmente conforme con quanto rappresentato negli elaborati grafici dello "stato attuale" di cui alla L.E. 101 del 1978. Lo scrivente ha rintracciato anche le planimetrie catastali originarie dell'immobile, datate 29.08.1967, ove non risulta rappresentata la citata rimessa posta sul retro a distanza dal fabbricato, ma solo quella autorizzata con la L.E. 42, inoltre il fabbricato principale è rappresentato sostanzialmente eguale alle tavole grafiche allegate alla L.E. 42 del 1963, mentre invece, da quanto si riesce a rilevare dalla citata foto del 1965, risaltava già all'epoca in parte difforme, questo fa sorgere alcuni dubbi sulla corretta rappresentazione grafica indicata nelle citate planimetrie catastali. Viste le incertezze sopra esposte, stante quanto sopra, a meno che non emergano altri documenti storici, che permettano di accertare se la citata rimessa, sub. 6, sia stata realizzata prima del 01.09.1967, si ritiene che sia stata realizzata senza titolo e quindi abusiva. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che tale fabbricato sia stato rappresentato graficamente nella tavola dello "stato attuale" di cui alla C.E. 101 del 1978 non lo





ha regolarizzato. In merito alle modifiche dell'abitazione, si fa rilevare che da un esame visivo sommario delle citate foto aeree del 1965, pare che il fabbricato fosse leggermente diverso da quanto rappresentato nella citata planimetria catastale, che quindi si potrebbe ritenere affetta da errore grafico.

In merito al fabbricato principale, in via prudenziale (considerato che la citata domanda di condono edilizio fa riferimento solo a modifiche di prospetto e a leggere modifiche interne), si ritiene di prendere a riferimento come stato autorizzato originario quello rappresentato nella L.E. 42 del 1963, le "differenze" elencate in precedenza, tra lo stato autorizzato di cui alla citata L.E. n. 42/63 e quelle rilevabili nello "stato attuale" allegato alla C.E. 101 del 1978, sentito anche il tecnico comunale, sono da considerarsi delle difformità, il solo fatto di essere state rappresentate negli elaborati grafici prodotti nella C.E. 101 non le ha autorizzate. Svolti alcuni calcoli sommari, sulla base dell'attuale regolamento regionale 39/R, si è riscontrato che l'aumento di Superficie Edificata (S.E.) calcolato raffrontando lo stato autorizzato con la L.E. 42/1963 e lo "stato attuale" rappresentato nelle C.E. 101 del 1978, sembra superare la percentuale massima dell'8% prevista nell'art 197 della L.R. 65/2014 e quindi queste difformità rientrerebbero tra le variazioni essenziali.

Dal confronto tra lo stato rilevato e le tavole grafiche allegate alla C.E. 101 del 1978 e quelle allegate alla C.E.S. 287, si rilevano alcune leggere difformità nelle misure interne ed esterne, parte rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% prevista dalla norma, parte si ritengono riconducibili ad errori grafici e parte in difformità. Sono state rilevate anche alcune leggere difformità di prospetto in particolare nella forma e dimensione delle aperture esterne (non sono state realizzate, o sono state chiuse alcune luci presenti in gronda nel sottotetto), leggere modifiche in pianta e di prospetto del portico lato strada.

In merito alla zona a mansarda, confrontando le misure rilevate e lo stato autorizzato nella C.E. 101 del 78 (si precisa differiscono leggermente da quelle di cui alla C.E.S. 287), sono state rilevate delle differenze che in appresso si elencano:

- differenze relative alla diversa distribuzione interna che sono riconducibili ad interventi autorizzati con successivi permessi;
- La larghezza della scala di accesso alla mansarda risulta difforme e superiore a quanto autorizzato (larghezza autorizzata cm 95 larghezza realizzata circa cm 1,1);
- La larghezza interna della mansarda risulta difforma da quanto autorizzato, sembra che questa differenza sia imputabile ad una leggera traslazione delle murature tra mansarda e sottotetto, infatti la larghezza esterna della porzione di fabbricato su cui insiste la mansarda è circa ml 5,85, contro una misura autorizzata di ml 5,65, questo comporta una difformità con un aumento di volume edilizio e di S.E.;
- La lunghezza della soffitta della porzione lato strada è difforme da quanto autorizzato, lunghezza rilevata è circa ml 3.33 mentre quella di progetto è ml 3,20m, la differenza si ritiene imputabile ad un diverso spessore della muratura interna di separazione;
- Altezze interne: in colmo si è rilevata una altezza di ml 2,92 ma in progetto non è indicata alcuna altezza e quindi non è possibile eseguire verifiche; nella parte più bassa della mansarda, in progetto è indicata una misura di ml 1,82, mentre è stata rilevata una misura inferiore e di circa ml 1,66 e quindi difforme;
- Alcune differenze alla forma e dimensioni delle aperture esterne;

Si ritiene che queste piccole difformità potranno essere regolarizzate all'interno del P.d.C. in Sanatoria da presentarsi per regolarizzate le difformità come descritto nel proseguo.

Recinzione lato strada: La recinzione con il cancello carrabile, risulta rappresentata solo nella planimetria generale dell'elaborato grafico dello "stato attuale" della C.E. 101 del 78. La rappresentazione della recinzione è molto schematica e non è indicata alcuna misura, la verifica di conformità risulta quindi approssimata. La porzione dove è posizionato il cancello sembra difforme in quanto, invece di avere giacitura parallela alla strada come indicato nel titolo autorizzativo, sembra ortogonale al confine lato nord. Si ritiene che tale recinzione sia regolarizzabile con presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria e pagamento di una sanzione minima di € 1.000,00 oltre a spese



tecniche per € 1.000,00, previa parre vincolante del competente ufficio Comunale per gli accessi carrabili (polizia Municipale). Si fa rilevare che la distanza del cancello dal limite della carreggiata è di circa ml 2,70 .

Distanza del fabbricato dai confini: Negli atti autorizzativi non è indicata la distanza del fabbricato dalla via pubblica , a titolo informativo si fa rilevare che la distanza minima dell'abitazione dalla recinzione lato strada è di circa ml 16,00; La distanza del fabbricato dal confine nord e sud è rappresentata solo nella planimetria generale dell'elaborato grafico dello "stato attuale" della C.E. 101 del 78, ed è rispettivamente di ml 3,40 e ml 1,75 . Le misure rilevate rispetto alla recinzione sono: sul lato nord variabili da circa ml 3,50 a ml 3,33 ; sul lato sud variabili da ml 1,73 a ml 1,71; considerando i valori medi, le differenze tra le misure di progetto e quelle rilevate sembra che rientrano nella tolleranza di costruzione del 2% previsto dalla norma .

In appresso si riportano alcune precisazioni in merito al confronto tra lo stato attuale rilevato e i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria 287 del 1995 di cui alla Domanda di Condono Edilizio " . Nella relazione tecnica allegata si fa riferimento a lavori realizzati in difformità alla L.E. 101 del 1978, " .... in fase di esecuzione dei lavori sono state apportate alcune modifiche consistenti: nella diversa realizzazione di alcune aperture esterne; piccole modifiche distributive all'interno. " . Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla C.E.S. 287 e quelli della C.E. 101, si rilevano delle leggere differenze su alcune delle dimensioni esterne del fabbricato principale e di quello accessorio e dello spessore delle murature portanti, tali differenze non sono state evidenziate nella reazione descrittiva e nella Domanda di Condono e quindi non si ritiene che siano state regolarizzate con la citata C.E.S. ;
- Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 645 del 1986 avente per oggetto "opere interne". Nella relazione si fa riferimento al foglio 3 mappale 733, si elencano gli interventi previsti " sostituzione della attuale moquettes nella zona notte (camere disimpegno e studio) con un nuovo pavimento in parquet di legno; ripresa parziale degli intonaci interni e conseguente tinteggiatura; rifacimento parziale dell'impianto termico esistente con la sostituzione di alcune tubazioni" . In questo titolo non sono previste modifiche dimensionali, gli altri interventi alle finiture e agli impianti sembra siano stati realizzati come previsto;
- Autorizzazione Edilizia n. 99 del 11.09.1986. Nella relazione tecnica si descrivono i seguenti interventi " sostituzione degli attuali avvolgibili in legno a protezione degli infissi esterni, con persiane "alla Fiorentina" sempre in legno verniciato; rifacimento dei vialetti esterni con parziale posa in opera di pietra e mattonelle in cotto, sia sul fronte est sia sul fronte ovest del fabbricato; sostituzione degli attuali canali e discendenti in lamiera verniciata con nuovi canali e discendenti in rame; ripresa parziale dell'intonaco esterno e conseguente tinteggiatura; ripassatura del tetto , tinteggiatura e ripresa dell'intonaco esterno ed interno; realizzazione di una parete divisoria in mattoni forati a sei fori e modifica di un'apertura esterna al piccolo manufatto ad uso rimessa poco discosto sul lato di levante del fabbricato principale ." L'intervento sul fabbricato principale sembra sia stato eseguito come previsto, difficile valutare l'intervento sulle pavimentazioni esterne in quanto non sono rappresentate negli elaborati grafici. L'intervento sulla rimessa sembra sia stato realizzato solo in parte, è stata realizzata la modifica delle porte carrabili di ingresso, che da due è diventata una più ampia, mentre sembra che la modifica del ripostiglio interno sia stata realizzata leggermente difforme;
- Autorizzazione Edilizia n. 43 del 1987, avente per oggetto "muro di contenimento e recinzione " aventi ad oggetto i mappali 1170, 733 e 360 di questi solo uno è il mappale oggetto di procedura è il mappale 733. Fatte alcune verifiche catastali risulterebbe che questo intervento dovrebbe avere come oggetto la realizzazione del muro di contenimento/recinzione del terreno posto a monte del lotto oggetto di stima. Si precisa che gli elaborati grafici allegati al titolo sono poco dettagliati e mancanti di molte quote, da quanto si desume dalla relazione tecnica allegata, sembra che il muro fosse previsto gran parte in c.a. e in parte in bozze, allo stato la porzione di muro che va dal fabbricato di servizio sino al confine nord è realizzato in muratura di bozze. Negli elaborati di progetto non è indicata alcuna misura, risulta quindi



difficile eseguire verifiche di dettaglio;

- o **Art. 26 (L. 47/85), Pratica Edilizia n. 336 del 1989** avente per oggetto "demolizione di un muro in muratura di mattoni doppio UNI e realizzazione di nr. 2 pareti divisorie in mattoni forati a sei fori al piano mansardato per la realizzazione di un ripostiglio". Negli elaborati grafici allegati al titolo non sono indicate le quote, la modifica è solo rappresentata graficamente su una planimetria catastale sulla quale è stata rappresentata in giallo la parete da demolire e in rosso le pareti da realizzare. L'intervento sembra sia stato realizzato come previsto, ma vista l'approssimazione degli elaborati grafici e la mancanza di quote, non è possibile eseguire una adeguata verifica di conformità;

#### Regolarizzazione delle difformità

Per verificare se le citate difformità, rilevate tra la L.E. 42 e la C.E. 101, siano regolarizzabili, si è dovuto procedere con una sommaria verifica della conformità delle difformità realizzate sia all'epoca della costruzione (fine anni 60 inizio anni 70) che alla data odierna. Dalle ricerche eseguite presso gli archivi Comunali, sembra che il primo strumento urbanistico Comunale sia stato un Programma di Fabbricazione del 1972, con adozione precedente, lo scrivente ne ha preso visione, ma le tavole visionate erano incomplete e mancanti della legenda, quindi non è stato possibile ricostruire la classificazione della zona, comunque sentito anche il tecnico Comunale, viste le verifiche a suo tempo eseguite dell'istruttore tecnico del Comune e dalla Commissione Edilizia, che esaminarono e rilasciarono la citata C.E. 101 del 1978, si ritiene plausibile dedurre che lo stato rappresentato nella C.E. fosse conforme con gli Strumenti Urbanistici vigenti all'epoca. Per la verifica attuale si è fatto riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'area su cui si eleva il fabbricato ricade in zona - Art. 11 "B/1 Aree residenziali sature" (mappale 3/733 superficie di 1173 mq - superficie catastale mq 1198). In appresso si riporta un breve sunto del citato articolo, per una trattazione esaustiva si invita gli interessati all'acquisto a visionare il Regolamento Urbanistico presente sul sito del Comune di Porcari. Tali zone sono le aree che comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani di nuova formazione, ed anche di origine non recente, prevalentemente destinati alla residenza: tali zone si considerano sature e pertanto si possono prevedere interventi connessi, quasi esclusivamente, ai manufatti esistenti. A titolo informativo si riportano i parametri di zona per i lotti liberi: Indice di fabbricabilità fondiario 1,5 mc/mq; Rapporto di copertura 0,30; altezza massima 7,50 ml; distanza tra le costruzioni 10 ml; distanza dai confini 5 ml, costruzione sul confine è ammessa con l'assenso del confinante. Al comma 5 dell'articolo 11 lettera c) si trattano i lotti edificati ma non saturi, nel caso di edifici esistenti, che non abbiano ancora saturato del tutto gli indici sul lotto di pertinenza è ammessa la sopraelevazione sino al raggiungimento dell'altezza massima di ml 7,50 ed è ammesso anche l'incremento della superficie coperta residenziale con il citato rapporto di copertura, nel rispetto delle distanze fissate dal DM 1444/68. Da una sommaria verifica, considerando la superficie del lotto indicata nel SIT, mq 1173 (minore di quella catastale di mq 1198, si precisa che lo scrivente non ha eseguito un rilievo strumentale del lotto per calcolare la superficie effettiva), il volume massimo attualmente edificabile, calcolato con gli indici indicati in precedenza, è di  $1173 \times 1,5 = 1.759,50$  mc. La superficie coperta attuale, compresi i portici è di circa 260,00 mq (escluso il fabbricato a rimessa sub. 6 che ha una superficie coperta di circa 40 mq), la superficie massima copribile sarebbe di  $mq\ 1173 \times 0,3 = 351,90$  mq. In conclusione, anche se i valori riportati in precedenza sono indicativi e debbono essere verificati previa un rilievo di dettaglio del fabbricato e il rilievo strumentale della superficie effettiva del lotto, si ritiene che il lotto non sia saturo e che siano ammessi aumenti di volume con aumenti di altezza e aumento di superficie coperta, che dovrebbero essere compatibili con le difformità rilevate. In merito alla distanza dai confini da prendere a riferimento per i lotti non saturi, il R.U. fa riferimento al D.M. 1444/68, sentiti il dirigente Comunale, visto che il citato D.M. non prescrive delle distanze minime dai confini ma solo la distanza minima tra fabbricati (pari a ml 10), in questa zona urbanistica sembra non vi siano particolari prescrizioni per le distanze dai confini, ma si debba solo rispettare la distanza minima tra i fabbricati prevista dal citato D.M., pari a ml 10,00. Stante quanto sopra, considerata l'epoca di costruzione del fabbricato originario che risale al 1964, tale distanza minima non è da ritenersi applicabile alla porzione autorizzata all'epoca, ma si ritiene debba essere rispettata per le parti difformi. In particolare sul lato sud il fabbricato è stato realizzato difforme e più lungo di circa 90 cm rispetto alla L.E. 42/63, considerato che tale parete del fabbricato dista circa 3,14 ml dal fabbricato confinante, la porzione difforme in ampliamento non verifica la prescritta distanza minima di ml 10,00 indicata dal D.M.



1444/68, non risulta quindi conforme allo strumento urbanistico vigente e quindi non è regolarizzabile in via ordinaria. Come in appresso dettagliato si ritiene che si potrà procedere con l'applicazione di una Sanzione per la legittimazione-monetizzazione dell'abuso sulla base di quanto previsto dall'art. 199 della L.R. 65/2014. Il resto degli ampliamenti sembra che verifichino la citata distanza minima dai fabbricati limitrofi e quindi, considerando che pare siano verificati anche gli altri parametri urbanistici, sentito il tecnico comunale, per regolarizzare le citate difformità si potrà presentare un Permesso di Costruzione in Sanatoria, con versamento di una oblazione da pagare pari al Contributo di Costruzione da calcolare sulla base dell'aumento di volume non autorizzato che è stato calcolato in maniera approssimata in circa mc 135, applicando a tale volume il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€/mc 26,12 + 21,12), oltre al contributo sul costo di costruzione, che nel Comune di Porcari viene calcolato applicando un costo di €/mc 171,73 al quale applicare l'aliquota del 10%, si ottiene indicativamente un costo complessivo per l'Oblazione + Contributo di Costruzione di € 17.400,00 in c.t. o quanto risulterà a seguito dei calcoli e delle verifiche di dettaglio che verranno eseguite dal tecnico incaricato dall'aggiudicatario. Si precisa che la regolarizzazione delle difformità è subordinata alla preventiva verifica dell'idoneità statica del fabbricato in relazione alle difformità, con rilascio da parte di tecnico abilitato di certificazione di idoneità statica.

In merito alla porzione di fabbricato che si ritiene non regolarizzabile in quanto edificata a distanza inferiore a 10 ml dal fabbricato fronteggiante, si precisa quanto segue:

- Il lato sud del fabbricato principale risulta più lungo di circa 90 cm rispetto a quanto autorizzato (stato autorizzato con la L.E. 42 del 1963), misura autorizzata ml 11,30, misura realizzata circa ml 12,20, considerato che tale parete fronteggia un fabbricato che dista solo ml 3,14, allo stato tale maggiore larghezza non è regolarizzabile in quanto in contrasto con la distanza minima di 10 ml prevista dal D.M. 1444/68;
- si ritiene che la difformità non possa essere regolarizzata in via ordinaria ma possa essere solo Legittimata-monetizzata con l'applicazione della Sanzione prevista dall'Art. 199, 206 e 206 bis della L.R. 65/2014 (considerata la data di realizzazione dell'intervento anteriore al 1978). In appresso si riporta un estratto dei vari articoli citati in precedenza:
  - Estratto art. 199 L.R. 65/2014 - 2. *Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00;*
  - Estratto art. 206 L.R. 65/2014 - 2. *Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00;*
  - Estratto art. 206 bis L.R. 65/2014 - 1. *Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo;*
- Per poter applicare uno di tali articoli e non dover procedere con la messa in pristino dello stato autorizzato (demolizione di una porzione del fabbricato), preventivamente si dovrà procedere con la redazione di una apposita perizia statica (redatta da tecnico



incaricato dall'aggiudicatario) che dimostri che non è possibile eseguire la demolizione della porzione abusiva (demolizione di una porzione dell'edificio con messa in pristino dello stato autorizzato), senza creare pregiudizio alla porzione conforme. Come prevede la norma, la sanzione viene determinata dall'Ufficio, e quindi dal tecnico Comunale che avrà in carico la pratica, al momento sembra che il Comune di Porcari non sia dotato di un apposito regolamento che specifichi come si debba procedere con il calcolo di questa sanzione (alcuni comuni prevedono l'applicazione al valore OMI di coefficienti riduttivi principalmente dovuti alla vetustà del fabbricato), lo scrivente ha cercato di quantificare indicativamente l'importo della sanzione da versare. Stante quanto sopra l'importo della sanzione calcolata dal Comune potrebbe essere diverso rispetto a quella calcolata dallo scrivente, che deve quindi essere considerato indicativo.

- Sentito il tecnico Comunale ( si ricorda che allo stato il Comune di Porcari non è dotato di un regolamento specifico per le sanzioni), per il calcolo della sanzione si prende a riferimento la superficie della porzione di fabbricato che non è regolarizzabile in via ordinaria in quanto a distanza inferiore a 10 ml dal fabbricato fronteggiate, la superficie da considerare è circa  $0,90 \text{ mq} \times (10 - 3,14) = 6,17 \text{ mq}$ , la sanzione prevista dalla norma è pari al doppio dell'aumento di valore venale, prendendo a riferimento il valore minimo OMI (Osservatorio mobiliare dell'Agenzia delle Entrate), che per la tipologia di fabbricato in oggetto ammonta a €/mq 1.400,00, abbattendo tale valore in base alla vetustà (con un indice di vetustà Iv che si ipotizza pari all'1% annuo, considerato l'epoca di realizzazione il 1965 si ottiene un deprezzamento del 57%), applicando il valore deprezzato alla superficie calcolata in precedenza si otterrebbe una Sanzione pari a  $(€ 1.400,00 - 57\% \times 6,17 \times 2) = € 7.500,00$  in c.t..

In merito al fabbricato di servizio (sub. 6), si richiama quanto già evidenziato in precedenza, tale fabbricato si ritiene realizzato senza titolo, in quanto non era presente nella citata L.E. 42 e non è stato reperito altro permesso che lo autorizzi in modo esplicito. Sentito anche il tecnico Comunale, il solo fatto che sia stato rappresentato nella tavola dello "stato attuale" della C.E 101 non lo rende autorizzato. Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Porcari, è stata rintracciata la vecchia mappa che perimetra i centri abitati al 1967 (che fa riferimento alla legge 765 del 06.08.1965), eseguendo una sovrapposizione sommaria con la mappa catastale, considerate le incertezze insite nella rappresentazione grafica, sembra che il fabbricato accessorio ricada all'esterno della perimetrazione del centro abitato al 1967. Come riferito in precedenza lo scrivente ha eseguito varie ricerche documentali, senza però riuscire a stabilire se tale fabbricato sia stato edificato prima del 01.09.67. Vista l'apparente assenza di titoli abilitativi, ove l'aggiudicatario, tramite il proprio tecnico riuscisse a dimostrare che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 ne avrebbe di fatto dimostrato la regolarità. Allo stato, in considerazione di quanto sopra esposto, il citato fabbricato di servizio risulta realizzato in assenza di titolo e non risulta regolarizzabile in quanto in contrasto con le prescrizioni previste dal vigente R.U. e alla normativa urbanistica, in particolare è ubicato a distanza minore di ml 10,00 dal fabbricato principale (in contrasto con la distanza minima prevista dal D.M. 1444/68). In considerazione di quanto sopra esposto, l'aggiudicatario dovrà procedere a sua cura e spese, con un intervento di messa in pristino con la demolizione del fabbricato accessorio. Tale manufatto non è stato considerato nella quantificazione del valore del lotto e il costo di demolizione, che è stato quantificata indicativamente in circa € 6.000,00, è stato detratto dal valore complessivo stimato per il lotto.

#### Riepilogo costi di regolarizzazione

Per ottenere il costo complessivo, approssimato e indicativo, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico il Lotto in oggetto, agli importi stimati in precedenza ( $€ 2.000,00 + € 17.400,00 + € 7.500,00 + € 6.000,00$ ) si dovranno aggiungere le spese tecniche del professionista incaricato, che si stimano indicativamente in € 6.000,00.

Dalla somma di quanto sopra si ottiene un importo indicativo stimato in € 38.700,00

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

vedasi quanto riportato al paragrafo 7.

Costi di regolarizzazione complessivi : € 38.700,00

quota parte di 1/2 dei costi di regolarizzazione stimati: € 19.350,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi paragrafo 1

Costi di regolarizzazione complessivi: € 1000,00

quota parte di 1/2 dei costi di regolarizzazione stimati: € 500,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedasi paragrafo 7

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



villa singola a PORCARI via Romana Ovest 54, della superficie commerciale di **310,10** mq per la quota di [REDACTED] i)

Fabbricato unifamiliare per abitazione elevato in gran parte al piano terra e in parte su due piani, corredato di circostante resede recintata, con accesso dalla via pubblica tramite cancello carrabile arretrato di circa 2,70 ml dal limite stradale. La resede in parte è pavimentata per il transito e la sosta di mezzi nonché come percorso pedonale, in parte è destinata a giardino; sul retro si eleva manufatto ad uso garage e ripostiglio. Il tutto sito in Comune di Porcari, lungo la via Romana Ovest al civico n.54 in posizione semiperiferica in zona a prevalente destinazione residenziale. L'abitazione, oggetto di contratto di locazione, appare non abitata e oggetto di lavori edilizi di manutenzione non ancora completati.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 733 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, intestato a [REDACTED]

La planimetria in atti differisce dallo stato dei luoghi per alcune differenze al piano terra quali diversa posizione di una parete nell'ingresso, mancata rappresentazione del caminetto nel soggiorno, alcune differenze nella rampa di scale che conduce al piano soffitta nonché mancata rappresentazione della porzione di sottotetto con altezza maggiore di ml.1,50, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese, una pratica Docfa con una nuova planimetria catastale.

- foglio 3 particella 733 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, intestato a [REDACTED]

Coerenze: la proprietà confina nel complesso con via Romana Ovest, mappale 1520, mappale 1476, mappale 1455, mappale 765, s.s.a.

La planimetria in atti corrisponde allo stato di fatto. L'abitazione (sub.5) e il garage (sub.6)



sono corredati di resede circostante censita con il mappale 733 sub.4, bene comune non censibile comune ai sub. 5 e 6. Ai fini della continuità storico catastale le particelle 733 sub.4, 733 sub.5 e 733 sub.6 sono derivate dalla soppressione per frazionamento delle particelle 733 sub.3 e 733 sub.501; la particella 733 sub.3 è derivata quale unità afferente, la particella 733 sub.501 è derivata dalla soppressione della particella 733 sub.2 a sua volta derivata dalla soppressione per fusione delle particelle 733 e 874.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta unifamiliare elevata in gran parte al piano terra e in parte su due piani, corredata di resede esclusiva recintata sulla quale si eleva manufatto ad uso garage. L'abitazione è così sviluppata: al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo con caminetto dal quale si accede ad altro locale, a servizio igienico e da dove parte la scala di accesso al piano primo (mansarda); in aderenza al servizio igienico si trova il locale destinato a centrale termica avente accesso indipendente dalla resede esterna. Dal soggiorno-pranzo si comunica con la cucina, dotata di veranda posta sul retro, e con altro ampio soggiorno dal quale si accede alla zona notte composta da ampio disimpegno, tre camere da letto e ad un bagno. Al piano primo (mansarda), al quale si accede con la citata rampa di scale, sono presenti due locali con altezza variabile da un minimo di circa ml 1,43 ad un massimo di circa ml 2,92 in colmo, oltre a due vani a soffitta di limitata altezza di cui una non accessibile e l'altro al grezzo, dal quale si accede, tramite apertura di limitate dimensioni, al sottotetto che sovrasta il resto dell'abitazione e che ha altezza in colmo di circa ml 2,05 - 2,30, che non è stato computato nella stima.

Altezza interna del piano terreno è leggermente variabile tra i vari locali (parte risulta controsoffittata), le altezze variano da un minimo di circa 3 ml e un massimo di circa 3,10 ml.

A corredo: resede esclusiva recintata con accesso carrabile della superficie complessiva di circa mq 934,00 (al netto dei fabbricati).

**SUPERFICIE COMMERCIALE** riferita alla Superficie lorda calcolata compreso le murature esterne e murature interne:

- Superficie lorda abitazione p.t. circa 236,00 mq
- Superficie lorda p.1. mansarda, escluso soffitte circa 49,00 mq
- Superficie verande circa 28,00 mq
- Superficie garage-ripostiglio circa 40,00 mq
- Resede esclusiva circa 934,00 mq
- Superficie commerciale  $236,00 \times 100\% + 49,00 \times 50\% + 28,00 \times 35\% + 40,30 \times 0\% + 264 \times 10\% + 670 \times 2\% =$



310,10 mq circa

Si precisa che il manufatto ad uso garage si ritiene realizzato senza titoli edilizi, per maggiori informazioni si rimanda a quanto esposto nel capitolo "conformità Edilizia", ove si specifica che allo stato tale manufatto non si ritiene regolarizzabile e pertanto non viene considerato nella determinazione del valore del lotto e quindi nel calcolo della superficie commerciale, si prende in considerazione un coefficiente pari a 0%;

Stato di possesso: l'immobile attualmente è stato locato dai comproprietari non eseguiti, titolari dei diritti di  $\frac{1}{2}$ , con contratto di locazione regolarmente registrato (che si allega), successivo al pignoramento, con decorrenza dal 15.01.2022 e durata anni 4+4. Durante l'ultimo sopralluogo si è accertato che l'immobile non risulta ancora abitato (sembra siano in corso alcuni lavori di ordinaria manutenzione). Ai fini della valutazione, in via prudenziale, viene considerato come occupato e si applica una riduzione del valore di stima del 10%.

Caratteristiche costruttive e finiture:

- Caratteristiche strutturali desunte da un sommario esame visivo dei luoghi e dall'epoca di costruzione (lo scrivente non ha eseguito accertamenti specifici sulle strutture) si ritiene che: la struttura portante verticale sia in muratura; solai orizzontali in laterizio armato; pareti interne in muratura; copertura delle verande in travicelli di legno e mezzane di cotto; tetto con struttura gran parte in legno con scempiato in tavelle di laterizio, da quanto riferito allo scrivente dal comproprietario (non eseguito), recentemente lo stesso ha eseguito un importante intervento sulla copertura, con la messa in opera di uno strato isolante di alcuni cm, la messa in opera della guaina impermeabilizzante e la sostituzione dell'intero manto di copertura, oltre alla sostituzione di alcuni travicelli ammalorati;
- Intonaci tipo civile abitazione interno, all'esterno parte intonaco civile parte in rivestimento in mattoni a faccia vista;
- Pavimentazioni esterne: marciapiedi in porfido;
- Impianto di riscaldamento, caldaia a gas posta nel locale termico con accesso dall'esterno, termosifoni in ghisa, non sono state reperite le certificazioni dell'impianto;
- Impianto elettrico incassato, parzialmente in fase di rifacimento, non sono state reperite le certificazioni dell'impianto;
- Bagni corredati di lavabo, bidet, vater uno con doccia e uno con vasca, con rivestimento e pavimento;
- Pavimento interno zona giorno sembra in cotto, zona notte in parquet; rivestimento angolo cottura;
- Infissi esterni in legno in parte al naturale con scuroli e in parte laccati colore bianco con scuroli, protetti da persiane in legno;
- Porte interne laccate bianche con bozze e in parte con vetri all'inglese;
- Allacci: da quanto è stato riferito allo scrivente il fabbricato dovrebbe essere allacciato alla fognatura pubblica; acquedotto pubblico; gas metano; enel;
- Recinzione della resede esclusiva lungo la via pubblica realizzata con muro rivestito in mattoni a faccia vista, e sovrastante cancellata metallica, in mediocre stato di manutenzione; lati nord e sud realizzata con cordolo in cemento e sovrastati pali e rete; sul retro muro parte in c.a. e parte in bozze;
- Vialetti pedonali di accesso parte in porfido e parte in mattoni;
- L'immobile si presenta con finiture e dotazioni impiantistiche nella media e stato di manutenzione sotto la media, sembra non abitato da qualche anno.

CLASSE ENERGETICA:





[140,971 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie piano terra (con pareti esterne ed interne) circa	236,00	x	100 %	=	236,00
superficie piano primo mansarda-soffitta (con murature esterne ed interne) solo parte accessibile circa	49,00	x	50 %	=	24,50
superficie verande piano terra circa	28,00	x	35 %	=	9,80
superficie manufatto ad uso garage-ripostiglio (comprese murature esterne e interne- in merito al coefficiente di ragguaglio si rimanda al capitolo considerazioni di stima ) circa	40,00	x	0 %	=	0,00
superficie resede ( superficie lotto escluso fabbricato, verande e garage) circa mq. 934 di cui	264,00	x	10 %	=	26,40
restante superficie resede (934-264) circa	670,00	x	2 %	=	13,40
<b>Totale:</b>	<b>1.287,00</b>				<b>310,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,10 x 1.250,00 = 387.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 387.625,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 193.812,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Stefano Kostner  
Pagina 17 di 68



### Considerazioni di stima

Si ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali: lo stato di uso, di conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile; il livello di finitura e la consistenza dell'immobile; la tipologia e destinazione d'uso dell'immobile; la collocazione territoriale, l'accessibilità, l'esposizione, l'orientamento e il livello di piano; La conformità edilizio-urbanistica e i costi di regolarizzazione; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato, comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona. In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

- consistenza dell'immobile e degli accessori:

- A corredo: resede esclusiva recintata, della superficie catastale di mq 1198, detratta la superficie coperta dell'immobile principale con le verande, si ottiene una superficie netta complessiva di circa mq 934,00 in parte pavimentata e in parte a giardino;
- Superficie commerciale: in merito alla metodologia di calcolo utilizzata per la determinazione della superficie lorda dell'abitazione si rimanda a quanto indicato nella descrizione dettagliata; per quanto attiene ai vari coefficienti di ragguglio applicati per il calcolo della superficie commerciale si precisa che: per il manufatto ad uso garage si rimanda a quanto esposto nel capitolo "conformità Edilizia", ove si specifica che allo stato tale manufatto non si ritiene regolarizzabile e pertanto non viene considerato nella determinazione del valore del lotto e quindi nel calcolo della superficie commerciale, si prende in considerazione un coefficiente pari a 0%; per i locali mansarda-soffitta, direttamente comunicanti con l'abitazione, si considera un coefficiente del 50%, per le verande si applica un coefficiente del 35% mentre per la resede esclusiva per la superficie di mq. 264 corrispondente alla superficie coperta dell'abitazione, si applica il coefficiente del 10% , per la restante superficie si applica un coefficiente del 2%.

### Calcolo superficie commerciale:

- Superficie lorda abitazione p.l. circa 236,00 mq
- Superficie lorda mansarda-soffitta p.l., solo porzione accessibile, circa 49,00 mq
- Superficie verande circa 28,00 mq
- Superficie lorda garage-ripostiglio circa 40,00 mq
- Superficie commerciale  $236,00 \times 100\% + 49,00 \times 50\% + 28,00 \times 35\% + 40,00 \times 0\% + 264 \times 10\% + 670 \times 2\% = 310,10$  mq.
- stato di possesso del bene: l'immobile attualmente è stato locato dai comproprietari non eseguiti, titolari dei diritti di  $\frac{1}{2}$ , con contratto di locazione regolarmente registrato (che si allega), successivo al pignoramento, con decorrenza dal 15.01.2022 e durata anni 4+4. Durante l'ultimo sopralluogo si è accertato che l'immobile non risulta ancora abitato (sembra siano in corso alcuni lavori di ordinaria manutenzione). Ai fini della valutazione, in via prudenziale, viene considerato come occupato e si applica una riduzione del valore di stima del 10%. A titolo informativo si informa che il canone di locazione è di € 300 mensili che riportato sulla superficie commerciale calcolata in precedenza è pari a circa 1 €/mq contro un canone unitario di locazione minimo indicato nell'OMI per le abitazioni civili pari a € 4,50;
- collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti presenza o meno di pregi territoriali e/o panoramici: l'abitazione è ubicata in Comune di Porcari in posizione semi periferica, su terreno leggermente collinare, lungo la via Romana Ovest con traffico anche di attraversamento, in zona con prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato dista circa 500 metri dal centro e circa 3.5 Km dal casello autostradale di Capannori;
- finiture interne, materiali e soluzioni tecniche adottate: L'edificio è stato edificato nel



1964, e ha subito nel tempo interventi di ordinarie e straordinaria manutenzione. Per una descrizione delle finiture e delle caratteristiche costruttive si rimanda alle foto allegate e alla descrizione dettagliata;

- *stato di conservazione di uso e livello di finitura:* In considerazione dell'anno di costruzione e della tipologia di immobile di cui trattasi, il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche risultano nella media; lo stato di manutenzione risulta sotto la media, risulta inoltre non abitato da qualche anno. *Nella stima è stato tenuto in considerazione lo stato di uso e manutenzione attuale dell'immobile e il livello di finitura* ;
- *conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile:* Per la descrizione dettagliata delle difformità rilevate, con la relativa stima indicativa dei costi di regolarizzazione (sanzioni, spese tecniche ed eventuali lavori di messa in pristino e/o adeguamento), si rimanda al capitolo relativo alle verifiche di conformità urbanistico-edilizie e catastali, ove è stato stimato indicativamente un costo di regolarizzazione complessivo, pari a € 38.700,00 + € 1.000,00 con una quota parte riferita ai diritti di  $\frac{1}{2}$  di € 19.850,00. *Nella determinazione del valore dell'abitazione sono state tenute in considerazione anche le incertezze relative alla possibilità di regolarizzare alcune delle difformità Edilizie-Urbanistiche descritte nel relativo capitolo, le incertezze dovute alle approssimazioni insite nel rilievo eseguito dallo scrivente e le incertezze e approssimazioni nella quantificazione dei costi di regolarizzazione* ;
- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. ( quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate); periodo di riferimento primo semestre 2022; zona D2, "Periferica/[REDACTED]" questa zona è molto ampia ed è troppo variegata per poter estrapolare valori significativi riconducibili alla particolare zona in oggetto.

Si riportano i valori inerenti le tipologie edilizie assimilabili a quella in oggetto: "Ville e Villini", minimo €/mq 1400, massimo €/mq 2000; "Abitazioni Civili", minimo €/mq 1050, massimo €/mq 1550;

- Indagine tecnico-economica sviluppata nel settore delle compravendite, con verifica delle tipologie prevalenti in loco e accertamento del grado di appetibilità commerciale del bene, attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari e con tecnici della zona;

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e il bene da stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

In base alle notizie tecnico-economiche rilevate per la zona in oggetto (desunte da colloqui con agenzie immobiliari e tecnici di zona e dall'esame di siti specializzati), confrontate con le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato unitario del bene, pari a € 1.250,00 .

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale del bene pari a mq 310,10, permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene pari a Euro 387.625,00 .

Valore di mercato dei diritti di  $\frac{1}{2}$  € 193.812,50, al questo si deve applicare una riduzione del 10% per la locazione dell'immobile : € 193.812,50 - 10% = € 174.431,25.

Da tale importo andranno detratti i presumibili costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistica e catastali, elencate e quantificate in precedenza, che ammontano quale quota parte per i diritti di  $\frac{1}{2}$  ad € 19.850,00 (In merito ai costi di regolazione edilizia e catastale quantificati e descritti nei relativi capitoli, ai fini della determinazione del valore, sono stati imputati per la quota di  $\frac{1}{2}$  corrispondente ai diritti di proprietà dell'esecutato. Trattandosi però di costi di regolarizzazione che sono "solidali" tra i comproprietari del bene , l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a sostenerli per intero.

Fatti semplici calcoli si ottiene che il più probabile valore di mercato dei diritti di  $\frac{1}{2}$  dell'abitazione,



nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a € 154.581,25.

**Merita evidenziare che:** non sono state effettuate verifiche relative alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa sulle costruzioni e ai progetti strutturali; non sono state eseguite verifiche e/o prove relative al funzionamento degli impianti tecnologici e di scarico e alla loro rispondenza degli stessi alla normativa; non sono state eseguite indagini nel sottosuolo o svolti saggi e/o indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura; non sono state eseguite verifiche e/o indagini sul rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, ecc.

Si ricorda infine che trattandosi di vendita sottoposta a procedura esecutiva, il bene viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia sui vizi, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e strutturale, e sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti, ecc.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	310,10	0,00	387.625,00	193.812,50
				387.625,00 €	193.812,50 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 19.381,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 19.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.581,25

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 30.916,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.665,00



**LOTTO 1 – documentazione fotografica**

ASTE  
it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

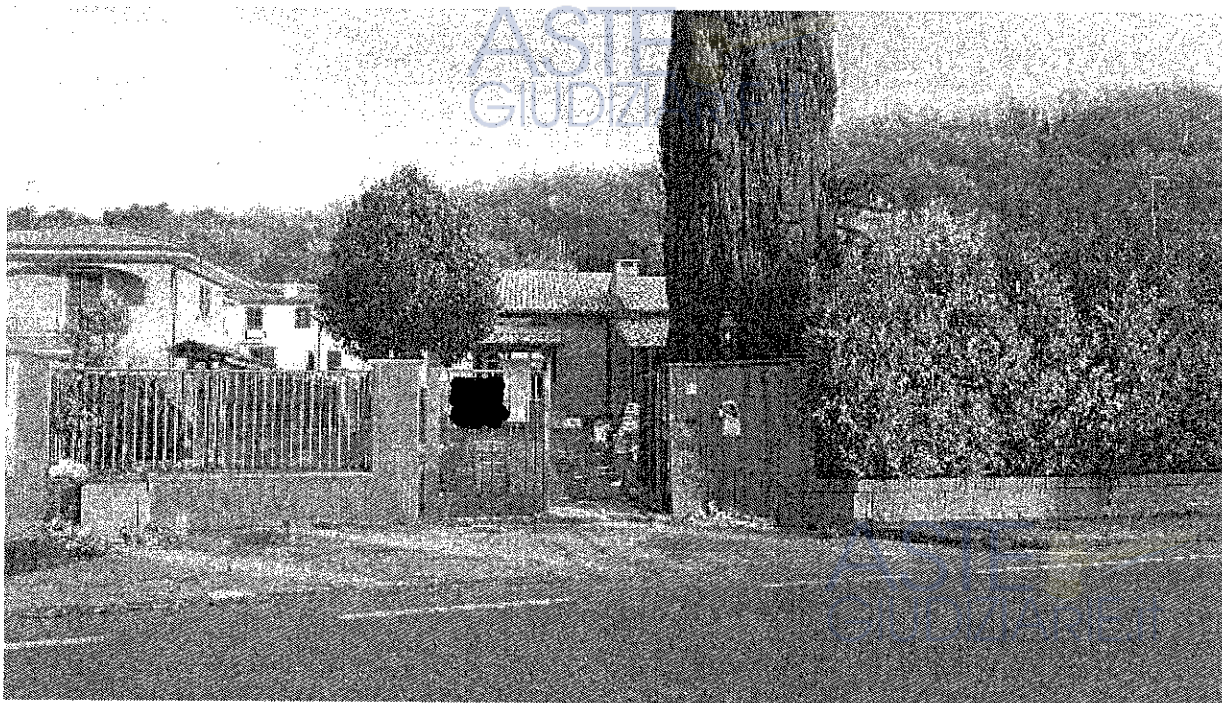
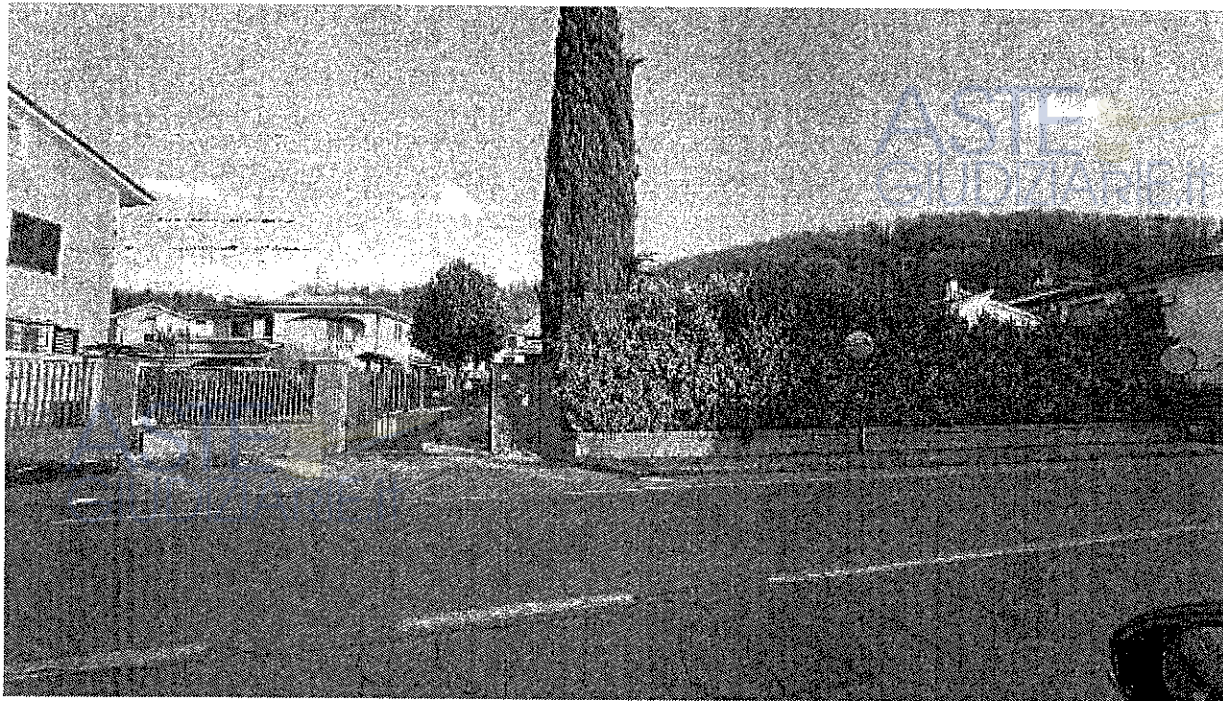
Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 5070a80ca5b933bafd10b8106b7b4b7





GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





ASTE  
GIUDIZIARIE.it





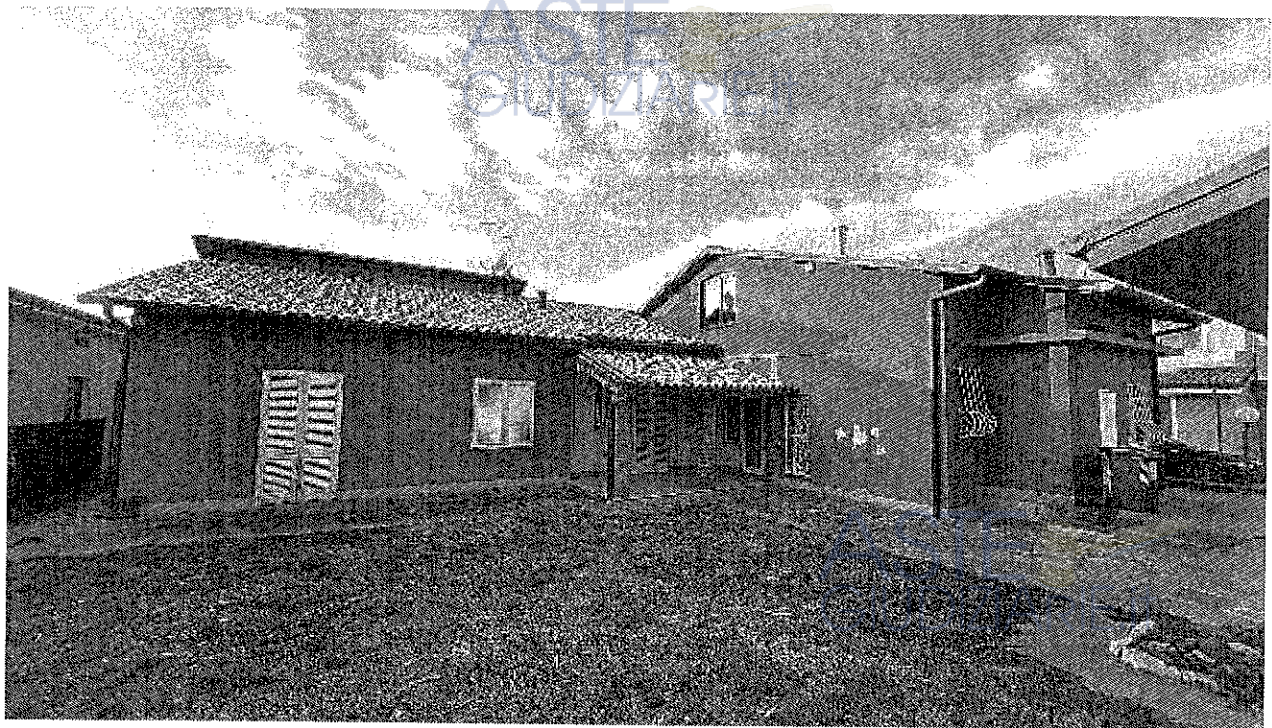
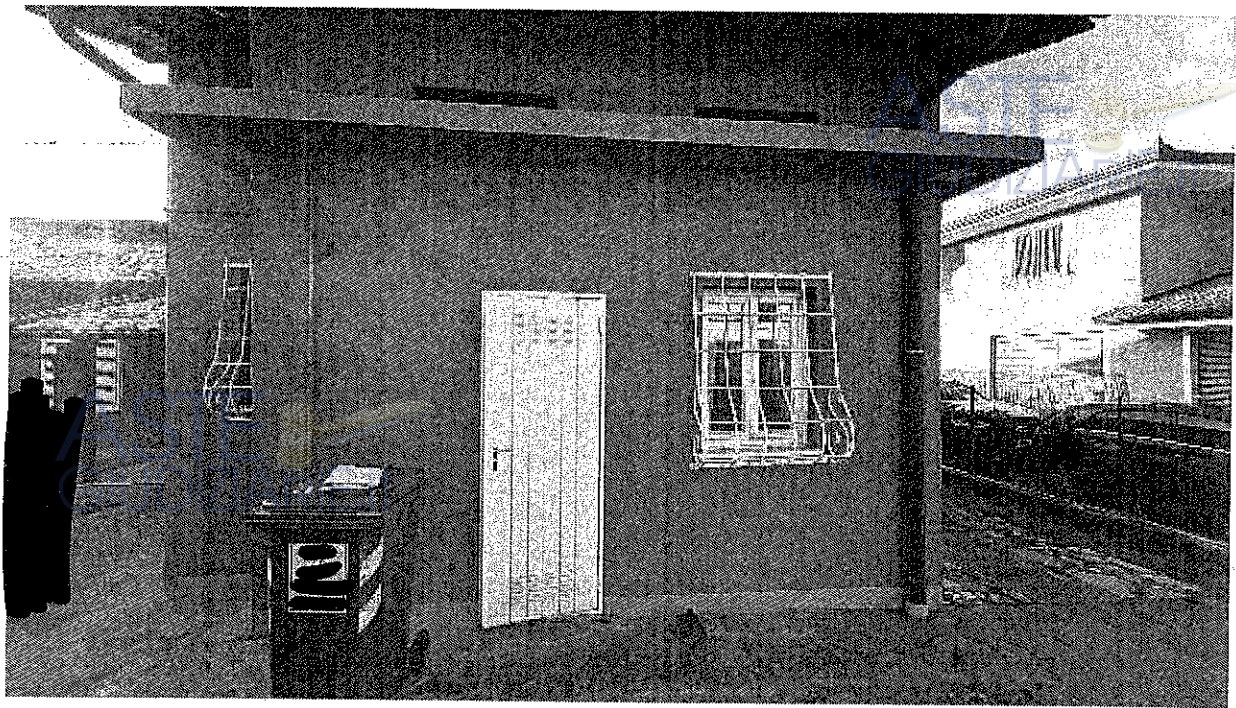


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 5070a80ca5b933bafd10b8f106b7b4b7



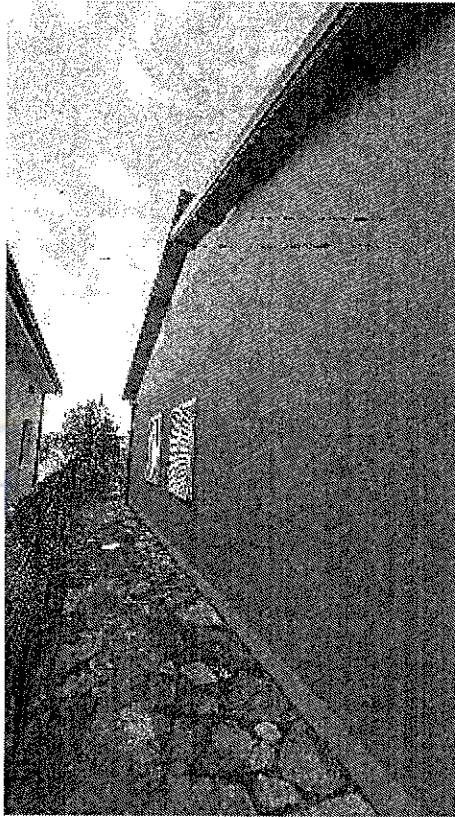


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5070a80ca5b933bafcd10b8f106b7b4b7





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

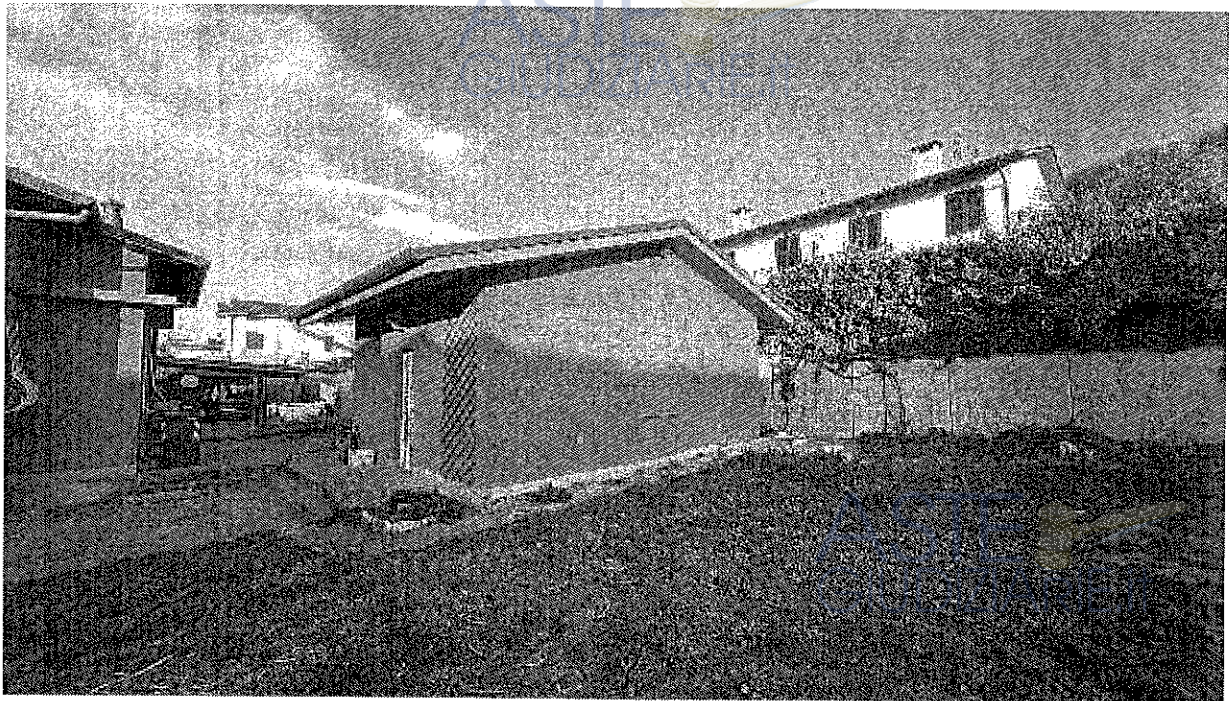
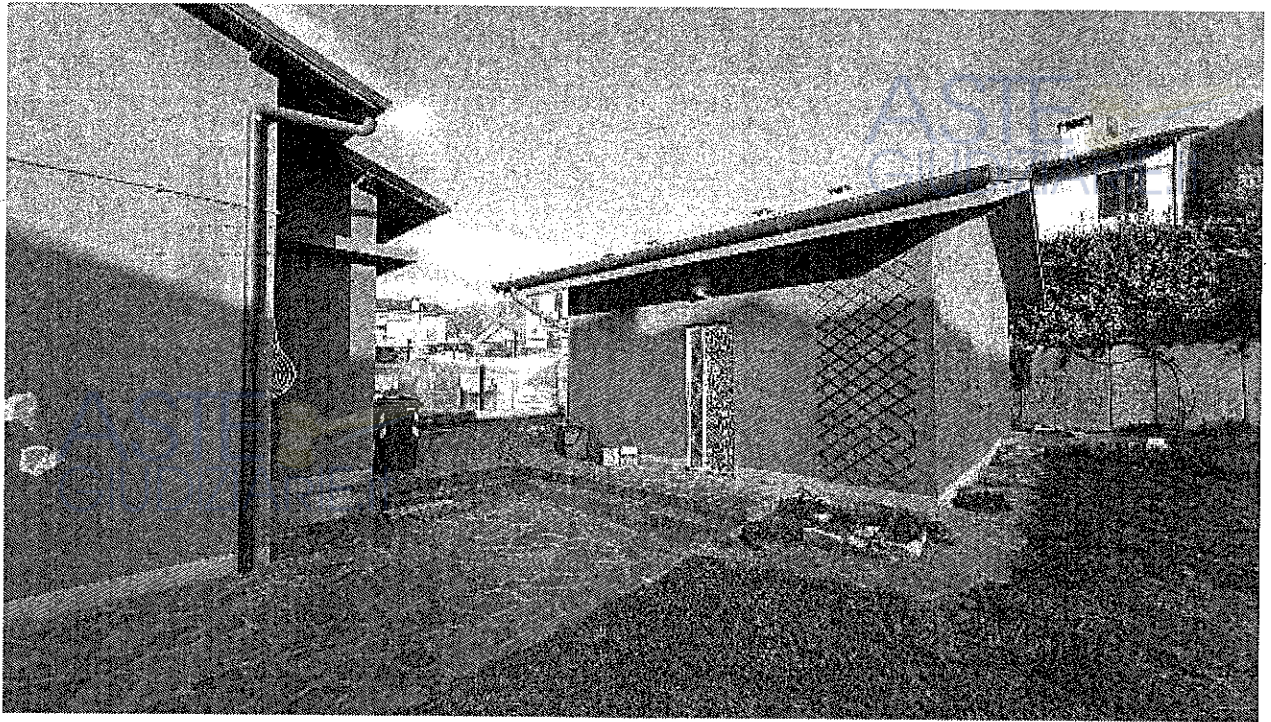
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sotto Foto rimessa Sub. 6



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5070a80ca5b933bafd10b81f06b7b4b7





Sotto Foto interno abitazione



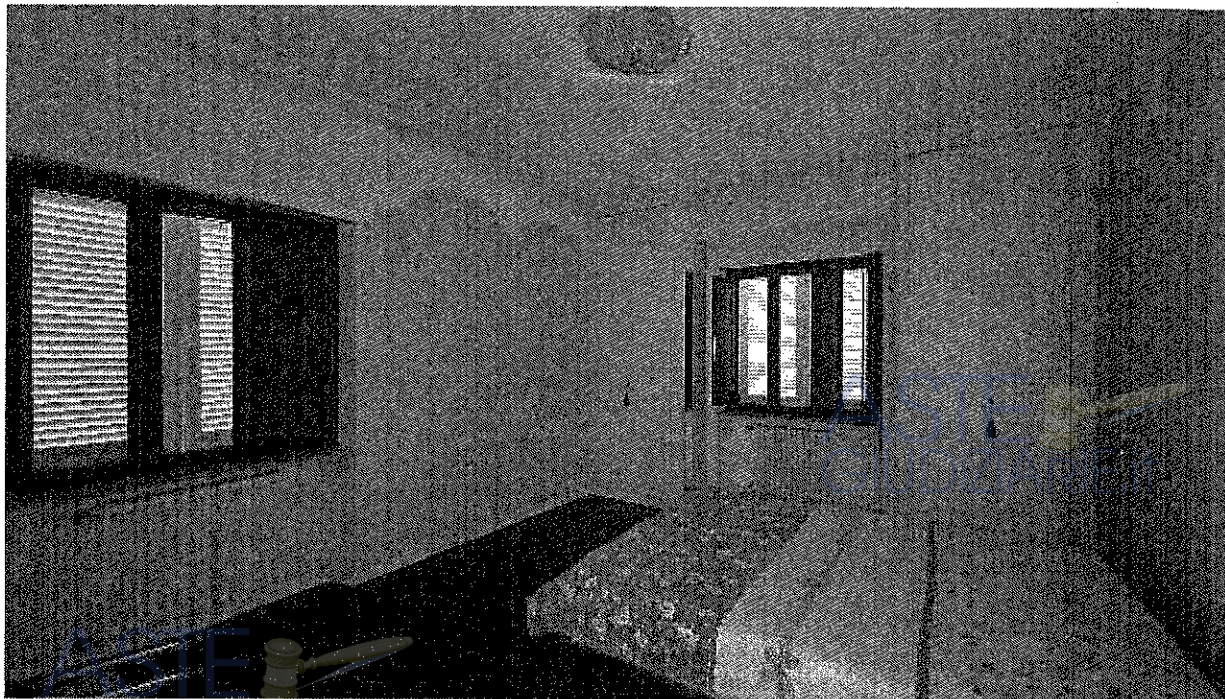


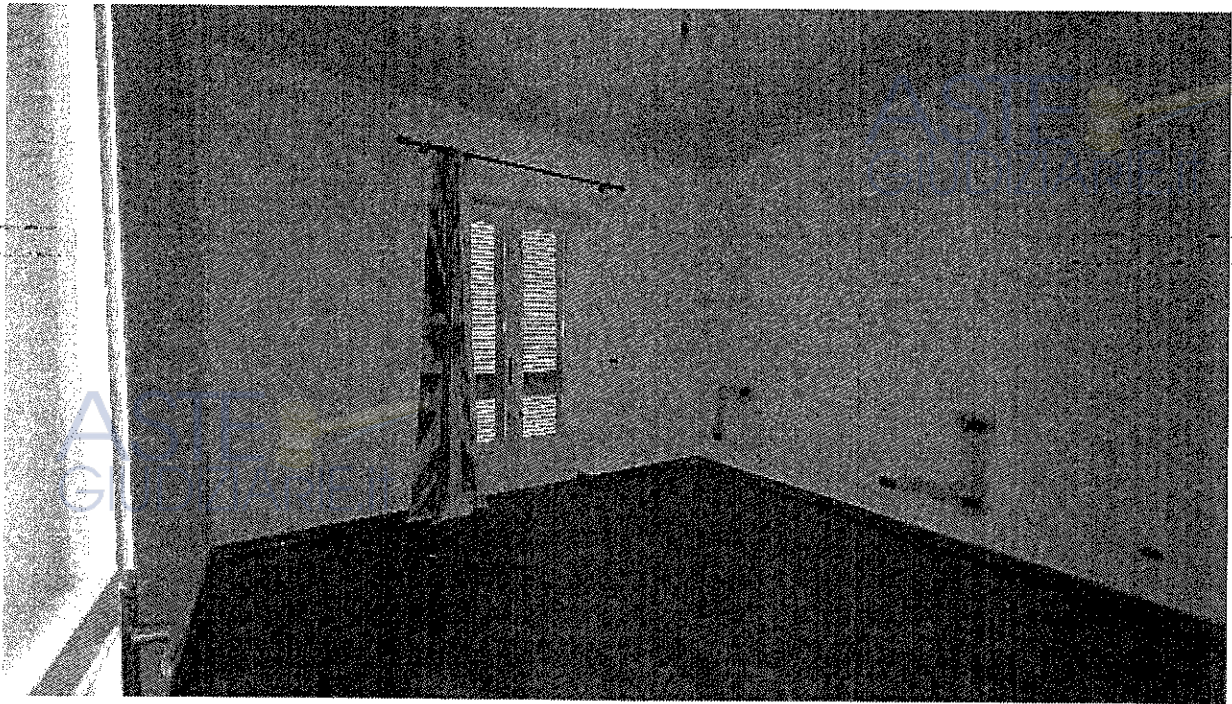
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5070a80ca5b933bafd10b8f106b7b4b7







ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



GIUDIZIARIE.IT







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



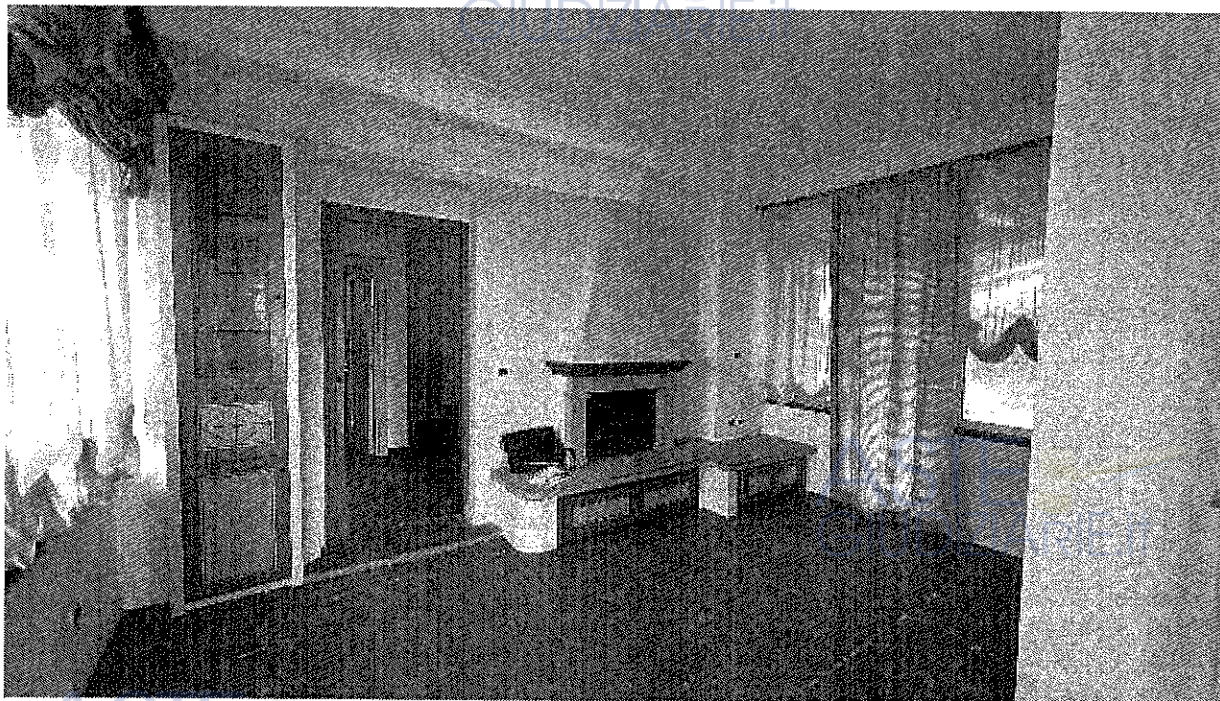
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 5070a80ca5b933baf10b8106b7b4b7





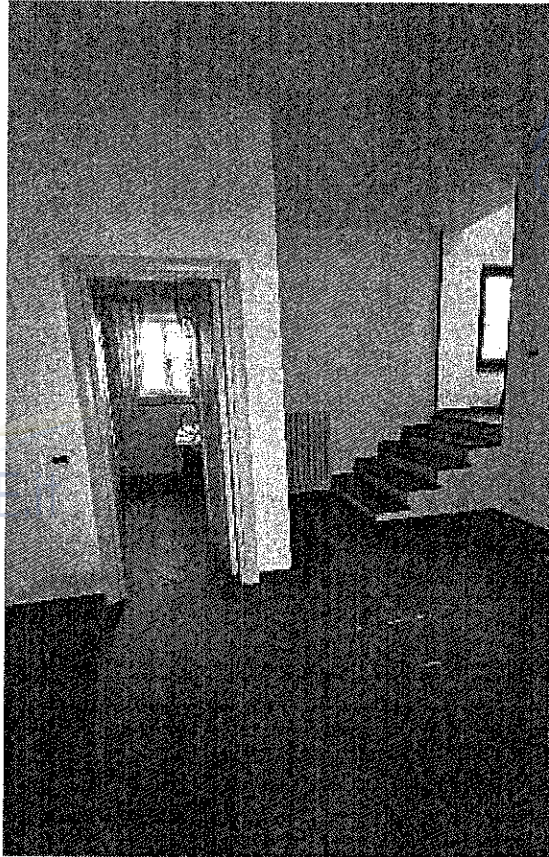
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



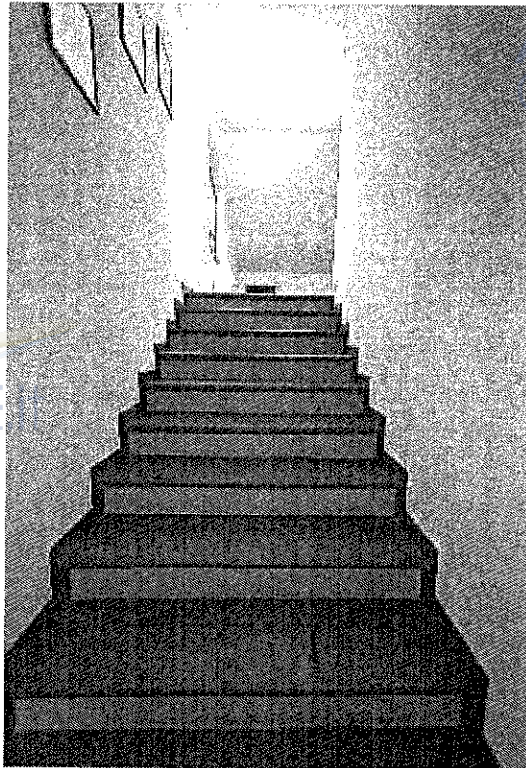
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5070a80ca5b933baafd10b8f106b7b4b7



Sotto Foto interno mansarda



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: KOSTNER STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5070a80ca5b933ba1d10b8f106b7b4b7





**Sotto Foto Sottotetto**





TRIBUNALE DI LUCCA  
Esecuzione Immobiliare n.54/2018



[REDACTED]  
Contro  
[REDACTED]

Giudice Dott.ssa Antonia Libera Oliva

. 0 . 0 . 0 .



**INTEGRAZIONE-RETTIFICA PERIZIA ESPERTO**

Il sottoscritto Ing. Stefano Kostner, nominato Esperto della procedura in oggetto, con la presente rettifica corregge la perizia depositata in data 30.11.22, facendo rilevare che nelle referenze catastali del lotto 1, pag.2 della perizia, per un errore di battitura è stata erroneamente indicata in  $\frac{1}{2}$  anziché  $\frac{1}{4}$  la quota dei diritti di comproprietà di [REDACTED] non eseguita.



La giusta ditta catastale dei beni di cui al lotto 1 è pertanto: [REDACTED]  
i diritti di  $\frac{1}{2}$  (esecutato) , [REDACTED] di  $\frac{1}{4}$  e [REDACTED]  
[REDACTED] i diritti di  $\frac{1}{4}$  (comproprietari non eseguiti), come risulta dalla visura catastale allegata alla perizia.

Lucca, 02.12.2022

L'Esperto

Ing. Stefano Kostner

[Handwritten signature of Stefano Kostner]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it